

УДК 347.254(477)

М. О. Герасимчук

ДОГОВОРИ ПРО НАДАННЯ ПОСЛУГ, ПОВ'ЯЗАНИХ З КОРИСТУВАННЯМ ЖИТЛОМ

Тема цього дослідження була зумовлена нагальною необхідністю реформування житлово-комунального господарства, про яке досить багато йде розмов у нашому суспільстві, та здійснено декілька законодавчих спроб, направлених на вдосконалення відповідних відносин.

При цьому житлово-комунальна сфера більше, ніж інші галузі економіки, потребує реформування, зокрема демонополізації та створення конкурентного середовища на ринку цих послуг.

Особливу привабливість для дослідницької роботи має та обставина, що реформа житлово-комунального господарства має не тільки сугубо практичний, а й інституціональний характер. Її реалізація пов'язана із необхідністю створення правової бази, що могла б дозволити здійснити ринкову інтеграцію такого складного продукту економіки, як житлово-комунальний комплекс.

Недосконалість системи соціального захисту населення у сфері житлово-комунального господарства, неякісне надання житлово-комунальних послуг, низький рівень обізнаності населення, неузгодженість норм законодавства і відсутність у ньому достатніх норм щодо регулювання взаємостосунків споживачів і виробників/виконавців житлово-комунальних послуг зумовлюють зростання незадоволеності населення.

Одною з причин, провідних до виникнення проблем, є неукладання договорів про надання житлово-комунальних послуг. На перший погляд, ця проблема здається неістотною, але з її вирішенням поліпшиться ситуація взаємин між споживачами і виробниками/виконавцями житлово-комунальних послуг.

Коло договорів, що укладаються у сфері надання житлово-комунальних послуг, зумовлене потребами мешканців житла у різноманітних послугах. Так, як правило, мешканці житла потребують природного газу, електроенергії, телекомунікаційних послуг, підключення до загальної системи водопостачання та каналізації, вивозу побутових відходів тощо.

У відповідності до ст. 13 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» від 24 червня 2004 року житлово-комунальні послуги поділяються на: 1) комунальні послуги (централізоване постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізоване опалення, а також вивезення побутових відходів тощо); 2) послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічного обслуговування, обслуговування внутрішньобудинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, щодо поточного ремонту, вивезення побутових відходів тощо); 3) послуги з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконан-

ня умов договору тощо); 4) послуги з ремонту приміщень, будинків, споруд (заміна та підсилення елементів конструкцій та мереж, їх реконструкція, відновлення несучої спроможності несучих елементів конструкцій тощо).

При цьому, у відповідності до ст. 19 Закону України «Про житлово-комунальні послуги», відносини між учасниками договірних відносин у сфері житлово-комунальних послуг здійснюються виключно на **договірних** засадах.

Закон покладає на виконавців обов'язок укладати із споживачами договори про надання житлово-комунальних послуг. Але сьогодні практика показує, що в більшості випадків договори між споживачами і виконавцями/виробниками житлово-комунальних послуг не укладаються.

Тепло-, водо-, газо-, електрозабезпечуючі організації зобов'язані укладати із споживачами договори про надання послуг — за своєю ініціативою. Це визначено вимогами відповідних нормативних документів. Відмова підприємства від укладення договору є порушенням і спричиняє відповідальність у вигляді штрафу.

Відсутність договору не тягне за собою право для споживача не оплачувати надані послуги.

При вирішенні вказаного питання потрібно ураховувати, що споживач одержує від виконавця житлово-комунальні послуги і, відповідно, оплачує їх використання, тобто споживач знаходиться у фактичних договірних відносинах з виконавцем. Отже, обидві сторони в цих відносинах мають певні права і обов'язки, а саме: виконавець зобов'язаний надавати споживачу якісні житлово-комунальні послуги, а споживач зобов'язаний оплачувати отримані послуги.

Якщо договір відсутній, підтвердженням наявності договірних відносин є розрахункова книжка, квитанції і т. п., а також саме надання послуг комунальними службами.

Тому відсутність договору не дає права не оплачувати послуги. Вони надаються на підставі нормативних актів. І поки споживач не відмовиться від послуг певних комунальних підприємств (для цього треба письмово звернутися до підприємства, і за рахунок споживача підприємство його відключить від відповідних комунікацій), оплачувати послуги треба обов'язково, інакше борги можуть бути стягнуті в судовому порядку.

У рамках однієї статті розглянути всі договори, що укладають з приводу користування житла неможливо, тому більш детально ми розглянемо групу договорів, що мають багато спільного — договори енерго-, тепло-, водо-, газо-постачання через приєднану мережу.

Хоча предмети названих договорів досить різні, і за призначенням, і за фізичною природою, вони об'єднані законодавцем в одну групу на підставі єдиного найбільш ефективного та такого, що використовується у даному випадку, способу доставки їх споживачам — через приєднану мережу [1].

ЦК України (ст. 714) прямо відносить ці договори до різновиду купівлі-продажу, а не договорів про надання послуг.

У відповідності до ст. 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» споживач зобов'язаний: укласти договір на надання житлово-комунальних послуг, підготовлений виконавцем на основі типового договору. Це дає

змогу стверджувати, що всі договори у сфері надання житлово-комунальних послуг є договорами приєднання, що передбачені ст. 634 ЦК України.

У договорах приєднання умови договору встановлені однією із сторін у формулярах або інших стандартних формах, вони укладаються лише шляхом приєднання другої сторони до запропонованого тексту договору в цілому.

Друга сторона при цьому не може запропонувати свої умови договору. Звичайно, друга сторона сама вирішує, укласти чи не укласти договір на запропонованих їй умовах, тобто тут не порушується принцип свободи договору. Але необхідність укладення особою договору приєднання, особливо у підприємницькій діяльності, часто обумовлена економічними чи географічними чинниками, коли можливість вибору контрагента є обмеженою.

Для договорів електро-, тепло-, водо-, газопостачання через приєднану мережу характерним є те, що зазначений договір є консенсуальним, оплатним, взаємним і належить до публічних договорів [2, 693].

Це абсолютно є справедливим, адже організації, що надають перелічені послуги, здебільшого є локальними монополістами. Абсолютна свобода при відсутності стримуючих правових механізмів може породити зловживання монопольним становищем на ринку, знизити рівень гарантій прав і інтересів суб'єктів цивільного права. Тому для забезпечення рівності та справедливості у сфері цивільних правовідносин, підвищення захищеності громадян, які, укладаючи договори з підприємцями, об'єктивно перебувають у нерівному становищі з ними, у Цивільному кодексі України встановлені в окремих випадках особливі правила про обов'язок укласти і виконувати договори на певних умовах, продиктованих державою, тобто укласти публічні договори.

Публічним є договір, в якому одна сторона — підприємець взяла на себе обов'язок здійснювати продаж товарів, виконання робіт або надання послуг кожному, хто до нього звернеться (роздрібна торгівля, перевезення транспортом загального користування, послуги зв'язку, медичне, готельне, банківське обслуговування тощо) (ст. 633 ЦК України).

У ст. 633 ЦК України розкривається зміст публічного договору через такі основні елементи:

- 1) однією зі сторін договору є підприємець;
- 2) предмет діяльності підприємця становить: продаж товарів, виконання робіт або надання послуг;
- 3) підприємець дотримує такі обов'язкові умови:
 - укладає договір з кожним контрагентом, що звернувся;
 - не віддає перевагу одній особі перед іншою, крім випадків, передбачених законом і іншими правовими актами;
 - продає товари, виконує роботи і надає послуги за однаковими цінами і на однакових умовах для всіх споживачів, за винятком випадків, коли законом і іншими правовими актами допускається надання пільг для окремих категорій споживачів (ч. 2, 3 ст. 633 ЦК України);
- 4) умови договору повинні відповідати правилам, встановленим законодавчими та іншими нормативними актами;

б) порушення вимог, встановлених законом для підприємця, тягне для нього негативні наслідки у вигляді відшкодування контрагенту збитків, заподіяних відмовою в укладенні договору або визнання умов публічного договору, які не відповідають вимогам, встановленим у ч. 2 ст. 633 ЦК України.

Договори електро-, тепло-, водо-, газопостачання через приєднану мережу мають такі ознаки: 1) змістом договору є продаж ресурсу, нетипичного об'єкта речових прав, для укладання договору необхідна наявність у покупця ресурсоприймаючого приладу для приєднання до мережі ресурсопостачаючої організації; 2) передача ресурсу покупцю здійснюється через приєднану мережу; 3) на покупця покладаються додаткові обов'язки, які пов'язані з необхідністю дотримання умов безпеки при експлуатації мереж, що знаходяться у його веденні; 4) ресурсопостачаюча організація має право контролю за станом технічних засобів та безпекою їх експлуатації, що впливає з договору і не є проявом якихось владних повноважень [3, 227].

Загальним для визначених договорів є декілька моментів.

По-перше, кількість ресурсів, що подаються і приймаються, може бути договірною, фактичною, а також відсутність для фізичних осіб обмежень для побутового споживання.

По-друге, якість ресурсів, що відпускаються, визначається згідно з державними стандартами, обов'язковими правилами, договорами.

По-третє, визначений режим подачі і споживання ресурсів — перерви в подачі, припинення і обмеження подачі допускаються за домовленістю сторін. Виключення: загроза аварії, життю і безпеці громадян через незадовільний технічний стан за свідченням органів державного надзору/інспекцій.

По-четверте, проводиться облік споживання.

По-п'яте, споживач зобов'язаний забезпечити безпеку експлуатації і справність систем споживання, оплату за фактичне споживання за даними обліку. Порядок розрахунків визначається згідно з законом, правовими актами або домовленістю сторін.

По-шосте, визначаються межі балансової приналежності приєднаної мережі.

Нами розглянуті тільки деякі аспекти договорів у сфері надання житлово-комунальних послуг. Оскільки у цій сфері укладаються договори, що мають різну юридичну природу, доцільно розглядати їх по групах, що об'єднані за критеріями предмета.

Література

1. Блинкова Е. В. Гражданско-правовое регулирование снабжения товарами через присоединенную сеть — от дифференциации к единству // Юрист. — 2004. — № 12. — С. 11–12.
2. Цивільний кодекс України: Наук.-практ. комент. — 3-тє вид., переробл. та допов. — Х.: Одиссей, 2006.
3. Марков В. К. Договор газоснабжения в системе вещных гражданско-правовых договоров // Цивилистические записки / Под науч. ред. В. А. Рыбакова. — М., 2001. — Вып. 1.